

# 陕西省西咸新区党政办公室文件

陕西咸党政办发〔2023〕42号

---

## 陕西省西咸新区党政办公室 关于印发《西咸新区工业用地弹性出让管理办法》 《西咸新区关于处置自然资源和规划领域 历史遗留问题的指导意见》《西咸新区地下空 间国有建设用地使用权管理办法》的通知

各新城管委会，新区各部门，各直属机构：

《西咸新区工业用地弹性出让管理办法》《西咸新区关于处置自然资源和规划领域历史遗留问题的指导意见》《西咸新区地下空间国有建设用地使用权管理办法》已经新区管委会同意，现

印发你们，请认真贯彻落实。

陕西省西咸新区党政办公室

2023年8月28日

# 西咸新区工业用地弹性出让管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为解决产业发展差别化用地需求，促进土地节约集约利用，有效降低企业用地成本，切实服务实体经济发展，促进工业经济平稳增长，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 55 号）《节约集约利用土地规定》等法律法规规定，结合新区实际，制定本办法。

**第二条** 西咸新区直管区范围内的工业用地使用权长期租赁、先租后让和弹性年期出让的管理和实施适用本办法。

**第三条** 本办法所指**长期租赁**是指将国有建设用地使用权出租给承租人，由承租人与新区自然资源和规划局签订一定年期的土地租赁合同，由承租人按合同约定支付年租金的供应方式。长期租赁期限一般不低于 5 年，不超过 20 年。

**先租后让**是指先行以租赁方式向承租人提供土地，租赁期满且承租人投资的产业用地项目在租赁期间开发、利用、经营土地达到约定条件后，可申请将租赁土地转为出让土地的供应方式。先租后让租赁期一般不超过 5 年，建立租赁期+出让期不超过 30 年的灵活组合供地模式。

**弹性年期出让**是指根据产业政策、企业生命周期和产业发展趋势等，以低于国家法定出让最高年限的使用年期将国有建设用地出让给受让人的供应方式。弹性年期出让原则不超过 30 年。

**第四条** 新区自然资源和规划局负责工业用地使用权长期租赁、先租后让和弹性年期出让的规划、供应、利用等政策制定和指导监督工作。新城、园办资源规划工作部负责各自辖区内工业用地使用权长期租赁、先租后让和弹性年期出让方案编制工作。

各新城、园办负责各自区域内的工业用地使用权长期租赁、先租后让和弹性年期出让项目的履约考核工作，考核结果作为续期的参考指标。

## 第二章 一般规定

**第五条** 工业用地的规划与建设要求。

（一）工业用地容积率、建筑密度、绿地率等指标应符合新区国土空间规划或控制性详细规划相关要求，且不得低于自然资源部 2023 年发布的最新修订版《工业项目建设用地控制指标》有关规定。

（二）新供应工业用地面积原则上不低于 30 亩，对用地面积低于 30 亩的工业项目，原则上不再单独供地，鼓励引导进驻产业园区或标准厂房。

（三）工业项目用地范围内行政办公及生活服务设施用地面积占总用地面积的比例不超过 7%，且建筑面积不超过总建筑面积的 15%。

**第六条** 采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让方式取得的工业用地使用权，在办理项目核准、规划、建设、抵押融资等

手续方面，与法定最高出让年限 50 年的工业用地使用权具有同等权能。

**第七条** 采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让方式供应的工业用地，应当依法采取公开招标、拍卖、挂牌方式供应。在保证公平、公正、公开、不排除多个市场主体竞争的前提下，可将投资主管、产业主管等部门提出的产业类型、投资强度、亩均税收、生产技术、产业标准、产品品质、产出效能、节能环保等要求作为土地供应前置条件。

**第八条** 采取先租后让方式供应的工业用地，租赁期内承租人不得擅自改变土地用途，租赁期满未达到合同约定的产业类型、投资强度、投入产出等标准的，一年内可申请延期一次，超过一年仍未达标的无偿收回土地使用权，并根据合同约定处置地上建（构）筑物及其他附属设施。

### 第三章 土地租金、出让金标准

**第九条** 工业用地使用权长期租赁的租金起始价应与出让价相均衡，最低租金不得低于按国家规定的工业用地使用权出让最低价折算的租金标准；工业用地先租后让、弹性年期出让的出让价格，应当符合国家和省地价评估技术要求，按照折算后不低于出让时国家规定的工业用地出让最低价标准的原则确定。

**第十条** 采取长期租赁方式供应的工业用地，土地租赁期间租金根据最高出让年限评估土地市场价进行修正后确定，修正系数为租赁年限与法定最高年限的比值。即：起始价 = （租赁年期

÷ 50) × 出让 50 年市场评估价。长期租赁期内租金调整周期不得低于 5 年，以后各期租金标准应依据届时土地评估价格确定，但涨幅不得高于上期租金的 10%。

**第十一条** 采取先租后让方式供应的工业用地，起始价根据租赁时点的法定最高出让年限市场评估价格进行修正后确定，修正系数为租赁年期加出让年期与法定最高出让年期的比值。即：起始价 = (租赁年期 + 出让年期) ÷ 50 × 出让 50 年市场评估价。

土地租赁期间租金按租赁年限与法定最高出让年期的比值乘以成交价确定，即：租金 = (租赁年期 ÷ 50) × 成交价，土地租金在租赁期间不做调整。

土地出让期间出让金为最终成交金额减去租赁期间所交租金。即：出让金 = 成交价 - 租金。

**第十二条** 采取弹性年期出让方式供应的工业用地，工业用地弹性出让的起始价按弹性出让年期与法定最高出让年期的比值乘以法定最高出让年限评估土地市场价确定，计算公式为：起始价 = (弹性出让年期 ÷ 50) × 出让 50 年评估土地市场价。工业用地弹性出让的土地出让价款按最终成交价确定。

**第十三条** 出租人或出让人应当按照合同约定年限和条件交付土地。租金按年平均征收，出让价款一次性缴清，土地使用权人应当按照合同约定的金额、时限缴纳租金或出让价款，土地租赁或出让过程中按规定应缴纳的税费由土地使用权人承担。

**第十四条** 以长期租赁方式供应申请续期的，续期租金应在初期合同中约定；以先租后让、弹性出让供应申请续期的，租金

(出让价款)应当以申请办理续期时间为评估期日，重新组织评估，按照第十一条、十二条的计算公式重新确定租金或出让价款。

#### 第四章 办理程序

**第十五条** 采用长期租赁、先租后让、弹性年期出让方式供应工业用地的，由各新城、园办编制供地方案，提出产业类型、规划指标、弹性年限、投资强度、亩均税收、建设标准、达产要求等，新区自然资源和规划局同各部门审查后按程序报新区规建委会议审定，新区自然资源和规划局通过新区公共资源交易平台及土地动态监测与监管系统发布土地出让/租赁公告，将相关要求纳入土地出让条件，按程序组织供应。

**第十六条** 采取长期租赁方式供应工业用地的，合同中应当明确未来可转为出让及继续按租赁方式使用土地的条件；采取先租后让方式供应工业用地的，合同中应当明确承租人申请办理出让土地的条件及达到该条件的期限，土地使用者在使用租赁土地达到合同约定转为出让土地的条件后，经新区规建委会议研究同意，可将承租的土地按协议出让方式办理出让手续，土地使用者与新区自然资源和规划局签订国有建设用地使用权出让合同；采取弹性年期出让的方式供应工业用地的，按现行工业用地出让程序执行。

**第十七条** 以长期租赁、先租后让方式供应工业用地的，租赁土地使用者应当持发改部门项目立项文件、国有土地使用权租赁合同，土地租金或土地出让金依法缴纳证明等相关材料依法申

请办理不动产首次登记，不动产权证书上注明为租赁土地。

**第十八条** 采取长期租赁、先租后让方式供应工业用地的，各新城、园办应当在合同约定租赁期满前 12 个月组织考核评价。考核评价工作由土地使用者提出书面申请，各新城、园办负责组织相关部门共同考核评价。经考核评价合格后，先租后让的按协议出让方式签订国有建设用地使用权出让合同，继续租赁的重新签订国有建设用地使用权租赁合同。考核评价不合格的，允许用地单位限期整改，整改期最长不超过 1 年。整改不合格的，由各新城、园办按程序报新区规建委会议研究审定后无偿收回。

**第十九条** 租赁国有建设用地使用权转为出让国有建设用地使用权的，由各新城、园办考核评价后编制协议出让方案，经新区自然资源和规划局审查后按程序上报新区规建委会议研究审定。土地使用者应当持原租赁合同、新签订的出让合同及土地出让价款缴纳凭证等材料申请办理不动产权变更登记，不再变更建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

**第二十条** 采取长期租赁方式供应的，租赁期限届满，土地使用者需继续使用土地的，应当在期满前 1 年向出租人申请续期。经考核评价合格的，准予续期。考核评价不合格的，收回土地。

**第二十一条** 采取弹性年期出让、先租后让和长期租赁方式供应的，土地使用者应当严格按照合同约定的规划条件使用土地，不得改变为住宅、商服等经营性用地。如改变为其他经营性用地，由政府统一收回土地使用权，重新组织国有建设用地使用



权租赁或出让。

**第二十二条** 因不可抗力等原因导致土地使用者不能按合同约定期限开工的，可提前 30 日提出延期申请，经新区自然资源和规划局研究同意后相关期限可以顺延，但顺延期限不得超过 1 年。

**第二十三条** 采取长期租赁方式供应的，土地使用者在合同约定的租赁期间，支付土地租金并按照合同约定完成投资开发、利用土地条件的，可以申请办理国有建设用地使用权转让、转租或抵押。转让的，原承租人退出，租赁合同约定的权利义务同时转让给受让人，由新区自然资源和规划局与受让人重新签订国有土地租赁合同；转租的，承租人与第三人建立附加租赁关系，第三人应履行租赁合同约定的权利义务；地上建筑物、其他附着物抵押的，承租的国有建设用地使用权一并抵押，抵押权实现时，承租的国有建设用地使用权同时转让。

采取先租后让方式供应的，土地使用者在合同约定的租赁期内承租的国有建设用地使用权未完成开发建设前不得转让、转租、抵押。转出让后，享有出让国有建设用地使用权权能。

采取弹性年期出让方式供应的，除合同另有约定外，在国有建设用地使用权转让、出租、抵押方面与最高年期出让的具有同等权能。

采用长期租赁、先租后让、弹性年期出让方式供应工业用地的，土地使用权转让、转租、抵押的，其地上附属物权限随之转

移，地上附属物转让、转租、抵押的，其使用范围内的土地使用权随之转移。

**第二十四条** 租赁或出让土地期限届满，土地使用权人未申请续期、租赁转出让或续期申请未获批准的，土地使用权应当由出租人或出让人无偿收回。

**第二十五条** 以先租后让方式供应的工业用地，在合同约定的先行租赁期未满，承租人在土地开发、利用、经营达到合同约定条件，经出租人会同相关部门核实通过，可提前办理转出让手续。

**第二十六条** 出租人或出让人对土地使用权人依法取得的土地使用权，在租赁或出让合同约定的使用期限届满前不得收回，因公共利益需要，依照法律程序提前收回的，应当对土地使用权人给予合理补偿。

## 第五章 权利与义务

**第二十七条** 在工业用地租赁或出让前，各新城、园办要按照《西咸新区关于推进“标准地+承诺制”改革工作的实施办法》完成区域评估、控制指标设定等方可进入供地程序，土地成交后，未按《成交确认书》约定交付土地的，土地使用权人可以要求解除合同，并可要求出租人或出让人赔偿损失。

**第二十八条** 土地使用权人应当按合同约定的金额、时限支付租金或出让价款，未按合同约定支付或者未足额付清租金或出让价款的，出租人或出让人有权责令土地使用权人限期付清，土

地使用权人逾期 60 日以上未付清租金或出让价款的，出租人或出让人可以解除合同，依法收回土地使用权，并可要求土地使用权人赔偿损失。

**第二十九条** 土地使用权人应当按合同约定开发、利用与经营土地。土地使用权人未按合同约定开发、利用、经营土地的，政府有关部门可依法依约进行处置，有权责令土地使用权人限期改正；逾期不改正的，政府可依法收回土地使用权，并可要求土地使用权人赔偿损失。

## 第六章 附则

**第三十条** 本办法由西咸新区自然资源和规划局负责解释。

**第三十一条** 本办法自 2023 年 10 月 1 日起施行，如遇国家政策调整，由西咸新区自然资源和规划局负责修改完善。

# 西咸新区关于处置自然资源和规划领域 历史遗留问题的指导意见

## 第一章 总则

**第一条** 为认真落实省委、省政府《关于印发〈陕西省高质量项目推进年行动方案〉〈陕西省推进营商环境突破年实施意见〉〈陕西省干部作风能力提升年实施方案〉的通知》及市委、市政府《西安市深入开展高质量项目推进年、营商环境突破年、干部作风能力提升年活动实施方案》等文件精神，践行以人民为中心的发展思想，加快解决资源规划领域的历史遗留问题，多措并举打造好“营商环境突破年”，依据土地管理相关法律法规规定，结合新区实际，制定本意见。

### **第二条** 处置原则

（一）以合法为前提，分类处置。严格按照相关法律规定和法定程序，对项目用地历史遗留问题进行认真研究，分门别类制定解决措施，依法依规推动问题消化处置。

（二）以产权为根本，维护权益。坚持以是否取得土地产权为遗留问题处置的根本，认真调查，充分研究，切实维护产权人的合法权益。

（三）以新城为主导，落实主体责任。各新城、园办要坚持尊重历史、实事求是，充分调查研究，摸清项目实际情况，以解决问题为导向，在新区指导下妥善处置到位。

## 第二章 适用范围

**第三条** 本意见主要针对自然资源和规划领域历史遗留问题项目。主要包括三种情形：一是已完成土地供应手续，未办理其他规划建设手续的项目用地；二是通过招商引资或其他方式引进，项目单位已与政府签订相关协议或向政府先行缴纳意向费用，但未办理供地手续的项目用地；三是项目已完成土地供应但因文物问题、规划变更、延迟交地等政府原因需要调整出让合同相关条款的项目用地。

## 第三章 分类处置指导意见

**第四条** 各新城、园办应本着尊重历史、化解矛盾纠纷的原则，作为承接项目用地诉求的第一责任主体，考虑自身产业发展定位、招商引资方向等因素，对历史遗留项目形成同意入区或不同意入区意见，且在研判过程中充分征求新区行业主管部门、招商部门意见。须通过新区自然资源和规划局实施解决的历史遗留问题，按照“一项目一方案”原则，将项目的背调情况、地理位置、产权情况、存在问题（用地诉求）、解决措施等汇集成一项目一方案，上报新区自然资源和规划局。

**第五条** 针对各新城、园办历史遗留问题项目不同成因和现状，从项目是否符合规划为切入口，梳理出两类情况及相应的处置措施。

一是项目符合西咸新区总体规划、所在新城控制性详细规

划，建议按照以下不同类型分类处置。

1. 已完成土地供应手续，按照是否办理土地《不动产权证》分类处置。一是已办理土地《不动产权证》的项目，由各新城、园办办理项目入区手续并指导企业办理后续规划建设手续，争取项目尽快达产见效；二是未办理土地《不动产权证》的项目，由各新城、园办主动对接指导企业，完成《不动产权证》初审意见（附投资协议或新城、园办土地管理工作领导小组/规建委会会议纪要）并上报新区复审，完成不动产登记并指导企业办理后续规划建设手续，争取项目尽快达产见效。

2. 未完成土地供应手续。按照开工建设与否分类处置。一是未开工建设的项目，由各新城、园办按程序上报项目供地方案（附投资协议或新城、园办土地管理工作领导小组/规建委会会议纪要），经新区自然资源和规划局审核后，按程序报规建委会议审定，完成土地供应手续。由各新城、园办指导督促企业于本年度内完成价款缴纳、不动产权办理和后续规划建设手续；二是已建设（成）的项目，由各新城、园办履行未供即用处罚程序后，按程序上报项目供地方案（附投资协议或新城、园办土地管理工作领导小组/规建委会会议纪要、处罚文件及罚款证明），经新区自然资源和规划局审核后按程序上报新区规建委会议审定，完成土地供应手续。由各新城、园办指导督促企业完成价款缴纳、不动产权证书和后续规划建设手续办理。

二是项目不符合西咸新区总体规划、所在新城控制性详细规

划的，建议按照以下不同类型分类处置。

1. 项目已完成土地供应手续，按照是否符合城市规划调整要求分类处置。一是符合城市规划调整要求的项目，由各新城、园办提请项目所在地块规划调整并附项目设计方案以及投资协议（或新城、园办土地管理工作领导小组/规建委会会议纪要），待项目规划用地性质调整结束后，由各新城、园办指导协助企业办理后续建设手续，争取项目尽快达产见效（《不动产权证》办理程序参照第1类第（2）条办理）；二是不符合城市规划调整要求的项目，各新城、园办作为属地单位，应主动与项目进行对接洽谈力争达成土地收储一致意见，并由各新城、园办按《关于进一步规范国有建设用地使用权收回程序的意见》（陕西咸资规发〔2020〕50号）中国有建设用地使用权收回程序上报，经新区自然资源和规划局审核后按程序上报新区规建委会议审定，通过后由各新城、园办对土地（包括地上附着物或构筑物）予以补偿并收储，期间做好可能衍生的涉访涉诉应对工作。

2. 项目未完成土地供应手续。按照开工建设与否分类处置。一是未动工建设的项目，符合城市规划调整要求的，由各新城、园办先按照第二类第一条调整规划后再按照第一类第二条中未动工项目程序处置；二是已建设（成）的项目，符合城市规划调整要求的，由各新城、园办履行未批先建处罚程序后，再按照本条第一种情况处置。

以上情况前提均为各新城、园办同意项目入区。针对各新城、园办不同意入区的项目，无论是否已建设（成），是否符合规划，各新城、园办作为属地单位，应主动与项目进行对接洽谈力争达成收储一致意见，并由各新城、园办按《关于进一步规范国有建设用地使用权收回程序的意见》（陕西咸资规发〔2020〕50号）中国有建设用地使用权收回程序上报，经新区自然资源和规划局审核后按程序上报新区规建委会议审定，通过后由各新城、园办对土地（包括地上附着物或构筑物）予以补偿并收储整理，期间做好可能衍生的涉访涉诉应对工作。

**第六条** 对于已完成土地供应，但后续因文物问题、规划变更、延迟交地等政府原因造成项目建设内容发生重大变化，导致企业无法按原计划进行建设的，按以下方式处置。

**一是文物问题影响的处置措施。**

1. 因文物问题影响导致项目用地建筑高度降低，建筑面积减少的（容积率、总建筑面积改变），由土地使用权人向各新城、园办资源规划工作部提出申请，各新城、园办资源规划工作部会同新城、园办文物主管部门核实形成初步意见，经各新城、园办研究同意报新区自然资源和规划局审核后，按程序报新区规建委办公室会议审定，通过后由新区自然资源和规划局与土地使用权人签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。

2. 因文物问题导致项目用地部分或全部无法建设的，由各新城、园办对无法建设区域土地进行协商收储，经各新城、园办研



究同意报新区自然资源和规划局审核后，按程序报新区规建委会议审定，通过后由新区自然资源和规划局下发国有建设用地使用权收回决定书。同时，由各新城、园办对企业已缴纳部分或全部土地出让价款予以退还和相应补偿。

## **二是规划问题影响的处置措施。**

1. 因规划指标变更导致出让合同相关条款发生变化的，由各新城、园办商新区自然资源和规划局重新出具项目用地规划条件书。各新城、园办按新的规划条件书进行地价评估并编制协议出让方案，新区自然资源和规划局审核后按程序报新区规建委会议审定，通过后由新区自然资源和规划局与土地使用权人签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，出让价款补交或退还，由各新城、园办与土地使用权人协商解决。

2. 因规划用途发生变化造成项目无法按原用途进行建设的，各新城、园办可结合实际采取协商收储、置换土地等方式进行处置。收储、置换等价格由各新城、园办委托第三方机构进行评估综合确定。各新城、园办将以上处置方案按程序报新区规建委会议审定后组织实施。

## **三是政府原因延迟交地的处置措施。**

因政府原因延迟出让土地交付影响宗地开发建设，土地使用权人申请变更土地使用年限的，由土地使用权人向各新城、园办资源规划工作部提出申请，新城、园办资源规划工作部核实出具

意见并进行交地确认手续，经新区自然资源和规划局审定后按程序办理。

#### 第四章 保障措施

**第七条** 各新城、园办、新区自然资源和规划局要高度重视项目用地遗留问题，将问题化解作为提高政府公信力，消除问题隐患，维护社会稳定的重要抓手，切实担负起主体责任，按本办法相关思路扎实推进遗留问题化解。

**第八条** 各新城、园办要对涉及的项目用地历史遗留问题进行全面摸底调查，按照“一项目一方案”的形式（包括位置、面积、具体情况、前期资金问题、存在问题、初步解决思路、法律咨询结果等）上报新区自然资源和规划局，找准问题原因，逐项目、逐地块研究解决措施，集中力量消化处置，实现遗留问题稳步清零。

**第九条** 对涉及民生工程、住房保障等重大矛盾隐患项目，各新城、园办要在保持社会稳定、避免激化矛盾的前提下，本着“特事特办、一事一议”的原则，坚持充分沟通、协商一致，可在本办法处置措施的范围外，另行提出科学可行的解决思路，报新区规建委会议研究审定后实施。

**第十条** 坚持依法有序推进遗留问题处置，不得通过处置遗留问题为项目增加用地面积，不能因处置遗留问题而代替法定决策程序。对政府原因需要调整用地性质或收储土地的，由各新城、

园办与企业协商一致，经新城管委会或园办会议集体研究同意后上报新区资源规划局及新区规建委会议研究审定。

**第十一条** 因企业自身原因需要调整用地性质或变更项目建设内容的，一律按照现行国家土地管理政策执行，不适用本办法有关条款。涉及违法违规用地的，要严格追查问责。

## **第五章 附则**

**第十二条** 本意见由西咸新区自然资源和规划局负责解释。

**第十三条** 本意见自 2023 年 10 月 1 日起施行，如遇国家政策调整，由西咸新区自然资源和规划局负责修改完善。

# 西咸新区地下空间国有建设用地使用权 管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强西咸新区地下空间国有建设用地使用权管理，促进地下空间资源的合理利用，根据《西安市地下空间开发利用管理办法》和《西安市人民政府办公厅关于印发进一步加强西安市城市地下空间规划建设管理工作的实施意见的通知》等法规规章，结合新区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于西咸新区范围内地表以下的空间。本办法所指地下空间国有建设用地使用权分为结建的地下工程（由同一主体结合地面建筑一并开发建设的地下工程）和单建的地下工程（独立开发建设的地下工程）。

## 第二章 管理规定

**第三条** 地下国有建设用地使用权的使用，应当贯彻“统筹规划、合理开发、节约集约、公益优先、地下与地上相协调”的原则。新设立的地下空间国有建设用地使用权，不得损害已设立的地上或地下空间国有建设用地使用权等用益物权。

**第四条** 地下国有建设用地使用权出让前，对于单建的地下工程，经各新城、园办资源规划工作部申请，新区自然资源和规划局应当根据控制性详细规划核定并出具正式的地下空间规划

条件书，并纳入供地文件；对于结建的地下工程，其地下空间规划指标随宗地地表规划指标一并明确于规划条件书中，在地价评估中予以明确并纳入供地文件。

**第五条** 地下国有建设用地使用权出让时，结建地下空间随地表一并办理用地手续，单建的地下空间需单独办理用地手续。

1. 国防、人防、防灾、城市基础和公共服务设施等公益性的地下空间使用权，符合《划拨用地目录》规定的，可以依法通过划拨方式供应。

2. 与城市地下公共交通设施配套同步建设、且不能分割实施的经营性地下空间、原土地使用权人利用自有用地开发建设经营性地下空间项目以及其他符合协议出让条件的，以协议出让方式供应。

3. 单建的商业、办公、工业、仓储等经营性地下空间用地，以招标、拍卖、挂牌方式公开出让。

**第六条** 已供应的住宅、商业、工业等经营性用地，首次供地时未明确规划及评估地下空间使用权出让价格的，须按《国有建设用地使用权出让评估办法》对地下空间单独评估并按规定补缴出让价款，签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》。

**第七条** 地下国有建设用地使用权的出让年期，应当按照规划条件书规定的用地性质和建筑使用性质，遵循国家和省、市国有建设用地使用权出让的有关规定予以确定。结建地下空间建设

土地使用权出让的终止年限不得超过其规划用途法定最高年限，也不得超过地上相同用途建设用地的终止年限。

**第八条** 结建地下空间连同地上用地整体确定出让地价，不单独核算地下空间土地使用权价格。单建地下空间用地出让的，应经过评估确定出让地价。地价评估以基准地价为基础，综合考虑其开发收益、成本等。地下三层(含三层)以下部分不收取土地出让金。

地下公共停车场用地出让的，按市场评估价收取地下空间使用权出让价款。

**第九条** 地下空间使用权实行分层登记，登记办法按照地上国有建设用地使用权登记办法及程序执行。

分层地下空间使用权通过地下建筑物垂直投影面积、竖向高程确定，登记时应在所附宗地图上注明每一层的层次和垂直投影的起止深度。地下空间使用权在不违反地下建筑规定的用途、使用条件的前提下，可依法进行出租、转让和抵押。

**第十条** 建立以产权为导向的停车设施用地供应政策。对使用财政资金或由国有公司投资建设的地下公共停车场，可以采用划拨或协议出让方式供地；社会资本投资建设的地下公共停车场，可以通过招标、拍卖、挂牌方式或租赁方式供地。

机关事业单位、各类企业经规划批准利用自有建设用地增建地下公共停车场，可不补收土地价款，不办理用地审批手续。在已建成的住宅小区内经规划批准增加地下公共停车场的，可不增

收土地价款。如分割、转让、销售的，应当办理有偿使用手续，按本办法规定的标准补缴土地出让价款。

新建建筑超过停车配建标准建设地下停车场，并随新建项目同步建设向社会开放的公共地下停车场，可不计收土地价款。项目建成后，经规划批准超过停车配建标准建设地下公共停车场的，可不增收土地出让价款。

**第十一条** 地下建设用地使用权人应当按照规划条件和建设工程规划许可明确的地下空间连通要求和连通方案实施建设。相邻地块已按照规划预留连通位置的，应与之相衔接。新项目的地下建设用地使用权人负责建设衔接段的地下通道。

**第十二条** 因社会公共利益需要建设地铁、隧道、综合管廊、地下道路、民防工程等公共基础设施，地下建设用地使用权人在开发利用地下空间时应当服从并予以配合。

**第十三条** 地下建设用地使用权人在地下空间建设和使用过程中，应当遵守国家及省市相关技术规范 and 标准，控制地面沉降，确保地质安全。

### 第三章 附则

**第十四条** 本办法由西咸新区自然资源和规划局负责解释。

**第十五条** 本办法自 2023 年 10 月 1 日起施行，如遇国家政策调整，由西咸新区自然资源和规划局负责修改完善。

